

ANALISIS DE LEY DE CO PROPIEDAD

17 de agosto 2017, Santiago , Chile

Evaluación de contingencia legal

A la luz de la demanda expuesta entre co- propietarios (causa Rol : 19636-2013) se plantea el mal uso de un bien común, en este caso el uso del techo y fachada del edificio, por parte de uno de los propietarios, origina una demanda por mal uso de un bien común , esto implica que bienes comunes como fachadas, techumbre, áreas verdes y espacios comunes en general no pueden ser ocupados de una forma distinta a la que indique el reglamento de Co- Propiedad.

Las asambleas extraordinarias (art.17 inc.4): tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del Comité de Administración o por copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento de los derechos del condominio y sólo podrán tratarse aquellos temas que están incluidos en la citación.

- Además hay ciertas materias que la ley dispone en forma IMPERATIVA que sean tratadas en asambleas extraordinarias; son, en general, las materias de mayor trascendencia en una comunidad (art.17 inc.5), estas son:
 - Modificación del Reglamento de Copropiedad.
 - Cambio de destino de las unidades del condominio.
 - Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio comunes.
 - Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
 - Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
 - Petición a la Dirección de obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
 - Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destinos de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
 - Remoción parcial de los miembros del Comité de Administración.
 - Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un periodo de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
 - Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 estableciendo su administración en un mismo condominio.

Para el caso de la demanda por uso de espacio común, el demandado sólo podría hacer uso de superficies comunes que impliquen alteraciones y cambios de destinos de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo, solamente con la aprobación del 85% de los propietarios.

Es así que alteraciones del espacio en copropiedad como:

- Techos o azoteas.
- Balcones propios o colectivos
- Fachadas del bien total (alteración mediante adición o sustracción de elementos) como es el caso de unidades por el exterior de un departamento adosadas a la fachada que además puede implicar perforaciones de dicho elemento para paso de ductos, no se podrán realizar, salvo bajo aprobación de asamblea extraordinaria.

En función de esto incluso un departamento a en el ultimo piso con derecho de uso y goce sobre la azotea deberán tener la anuencia del 85% de los propietarios para poder realizar cualquier modificación distinta a la configuración del espacio escriturado inicialmente.

INFORMACIÓN ELABORADA POR ARENAS Y CAYO S.A.